



Le Prix Aga Khan d'Architecture

DOSSIER DU CLIENT

CONFIDENTIEL

I. IDENTIFICATION

Titre du projet Cité "DAR LAMANE"

Adresse HAY MOHAMMADI - AIN SEBAA

Localité CASABLANCA Pays MAROC

Téléphone 248-74 Télex 327-17

II. PERSONNES RESPONSABLES

A. Architecte A. CHARAI - A. LAZRAC

Adresse 8, Rue Saint Dié

Localité CASABLANCA Pays MAROC

Téléphone 27-20-62 / 22-06-72 Télex 217-06

B. Client/Maitre d'ouvrage COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE

Adresse 42 - Avenue Al Alaouyine

Localité RABAT Pays MAROC

Téléphone 248-74 Télex 327-17

C. Consultants (e.g. Economiste, Sociologue, Démographe, Ingénieur, etc.)

Nom PROMOCONSULT - PROMOSTRUCTURE - AXIS - SOCOTEC

Adresse 174, Boulevard Zerkouni

Localité CASABLANCA Pays MAROC

Téléphone 22-12-31 Télex 22-668 M.

D. Entrepreneur VOIR LISTE AU VERSO

Adresse

Localité Pays

Téléphone Télex

E. Artisan Principal CONCAMA

Adresse

Localité RABAT Pays MAROC

Téléphone Télex

(Continuez au verso si nécessaire)

1/6

II - PERSONNES RESPONSABLES :

D - ENTREPRENEUR :

NOM ET PRENOM DE LA SOCIETE	ADRESSE	TELEPH.	TELEX
- ENT. TAISSIR C.D.	5, Rue Yves Gay CASABLANCA	26-07-11 26-11-78	22.949
- E. N. A. T. R. A.	Quartier Industriel Rue "H" Aïn Sebâa CASABLANCA	35-31-32 35.30.47	25.927
- C.O.M.A.P.R.I.S.E.	45, Rue de Briey CASABLANCA	27-27-13	23.832
- O.C.B.M.	192, Boulevard Moulay Ismaïl - CASABLANCA -	24-50-26	25.926
- LES GRANDES TRAVAUX ROUTIERS	5, Boulevard Abdellah B. Yacine - CASABLANCA	30-93-34 30-47-48	21.883
- C.O.N.C.A.M.A.	Route de Shoul Km 0,5 Hay Es-Salem SALE	871-79	--
- ELEC-INTER	98, Rue d'Agadir CASABLANCA	25-80-34 25-80-35	--
- ELECTRO-KOUTOUBIA	154, Rue Dumont d'Urville - CASABLANCA	30-47-21	21.996
- R.A.D.	48, Rue Mohamed DIOURI CASABLANCA.	30-41-17	23.008

III. UTILISATION

A. Catégorie(s) d'usage : Habitation

B. Usager/Occupant

1. Profession(s) SALARIES - OUVRIERS - MAITRISE - ARTISANS - COMMERÇANTS

2. Niveau du revenu (cochez) Élevé ☒ Moyen ☒ Bas ☒ Mixte

C. Spécifiez les éventuelles modifications entre l'utilisation prévue et l'utilisation réelle :

TRANSFORMATION DE QUELQUES LOGEMENTS EN BUREAUX POUR PROFESSIONS LIBÉRALES (MÉDECINS - AVOCATS.....).

IV. HISTORIQUE DU PROJET

(Veuillez spécifier exactement le mois et l'année)

A. Conception : Commencement NOVEMBRE 1978 Achèvement NOVEMBRE 1980

B. Construction : Commencement AVRIL 1981 Achèvement 1982-1983

C. Date d'occupation du bâtiment A PARTIR DU SEPTEMBRE 1982

V. BILAN ÉCONOMIQUE DE LA RÉALISATION

(Veuillez spécifier les montants, devises et date de transaction)

	Montant	Devise	Date
A. Budget initial prévu	<u>415 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	<u>NOVEMBRE 1980</u>
B. Coût global	<u>420 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	<u>JUIN 1983</u>
C. Coût par mètre carré	<u>CONSTRUCTION 800 DH/M2 H.O.</u>		
D. Spécification des coûts			
1. Terrain	<u>14 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	
2. Infrastructure	<u>28 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	
3. Main-d'œuvre	<u>81 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	
4. Matériaux	<u>270 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	
5. Honoraires professionnels	<u>27 000 000,00 DH</u>	<u>--</u>	

E. Estimation comparative des coûts

1. Veuillez indiquer le rapport du coût de la réalisation au coût moyen de la construction dans le pays, et cochez une des rubriques : 70 %

X Faible Moyen Elevé

F. Sources de financement

1. Veuillez indiquer le pourcentage des fonds provenant de :

10 % sources privées 90 % sources publiques

2. Si les fonds sont de sources publiques, quel pourcentage de fonds :

 locaux 100 % nationaux internationaux

VI. DONNÉES DE LA CONSTRUCTION

A. Superficie du site et surface construite :

1. Superficie totale du site _____ 366 773 m²
2. Superficie totale au sol _____ 72 358 m²
3. Superficie totale du plancher _____ 285 000 m²

B. Techniques de construction

1. Veuillez décrire la structure et les méthodes de base utilisées pour la construction :

- Fondation en semelle isolée et radier général.
- Mur porteur et plancher en B.A.
- Remplissage en briques céramiques et parping.

2. Précisez quels sont les éléments principaux fabriqués sur place, à l'usine, ou ailleurs :

- Prédalles.
- Escaliers.
- Encadrements de Baies en B.A.
- Arcades.
- Longrines
- Murs porteurs { à l'usine pour
- Planchers { une partie

C. Matériaux

(Décrivez-les et spécifiez s'ils sont de provenance locale ou importée)

1. Fondations (Gros béton et béton armé)

- . Puits
- . Radier général.
- . Semelles isolées. (Fabrication locale F.C.)

2. Eléments structurels principaux

- . Voiles porteurs en B.A. (F.C.)

3. Remplissage

- . Briques céramiques.
- . Parping. (F.C.)

4. Revêtement(s) des façades ou traitement(s) extérieur(s)

- . Peinture glycérophtaliques.
- . Carreaux céramiques artisanaux (F.C.)
- . Tuiles vertes.

5. Planchers/Sols

- . Planchers : dalles pleines B.A.
- . Sols : carreaux de grès cérame 2 x 2 (F.C.)

6. Plafonds

- . Peinture vinylique (F.C.)

7. Toiture/Couverture

- . Dalle pleine B.A. - forme de pente, étanchéité multicouche et protection lourde. (F.C.)

8. Autres (intérieurs et extérieurs, veuillez spécifier)

- . Portes palières : à lame pleine en bois
- . Portes intérieures : encadrement bois et panneaux stratifiés.
- . Bloc fenêtres et persiennes en bois sapin rouge. (F.C.)

D. Type de main-d'œuvre (indiquez les chiffres en pourcentage)

_____ 15 _____ Spécialisée _____ 85 _____ Non spécialisée

E. Provenance de la main-d'œuvre (pourcentage)

_____ X _____ Indigène _____ Autre (spécifiez)

VII. CARACTÉRISTIQUES GÉOGRAPHIQUES ET CLIMATIQUES

A. Veuillez décrire les caractéristiques géographiques du lieu :

Situé au Centre Industriel de CASABLANCA à près de 4 Km de la Mer. Le lieu d'implantation du projet est une ancienne grande carrière exploitée à ciel ouvert jusqu'au niveau des schistes abandonnée depuis 1940. Du fait de sa situation dans la zone Sud-Est à proximité du Centre Ville, le lieu qui par ailleurs était recouvert sur les 2/3 de sa superficie d'eau émanant de plusieurs sources a été utilisé comme dépôts d'ordures a reçu des implantations clandestines d'habitat précaire.

B. Les caractéristiques climatiques du lieu :

Les caractéristiques climatiques de la Ville de CASABLANCA :

- Précipitation totale annuelle : 510 mm
- Vents dominants : Nord et S.W.
- Humidité relative : Entre 70 et 90 %.
- Températures : Minimum/Moyen. 8° en Janvier et Déc.
Maximum/Moyen. 28° en Juillet - Août
Septembre.

VIII. ÉVOLUTION DU PROJET

Veuillez décrire la genèse du projet depuis l'élaboration de son programme, sa conception et mise en forme, sa construction jusqu'à son achèvement et son occupation actuelle.

Situé près du Centre de Casablanca, l'assiette foncière du projet un terrain vague d'une ancienne grande carrière à ciel ouvert de la Société "LAFARGE" aux deux tiers inondés, était considéré comme non constructible dans le schéma directeur de la Ville. Ce terrain a été acquis en 1979 par la Compagnie Générale Immobilière (C.G.I.) qui, en proposant la réalisation d'un complexe de logements destinés à des classes sociales à revenus modestes, s'engageait à participer à la résorption de la crise de logements.

Le programme a été défini en priorité en fonction des impératifs économiques de la population cible et de ses besoins en infrastructure sociale (équipements collectifs et socio-culturels) et du souci de produire un cadre bâti adapté à une population marocaine contemporaine.

Le programme arrêté inclut notamment 4 022 logements, répartis en 500 immeubles d'appartements de 3, 4 et 5 pièces et l'ensemble des équipements nécessaires à une vie de quartier (mosquée, commerces, fours, hammams, crèche, garderie, salle des fêtes, terrains de sport, cinéma etc....).

La phase de mise en forme et de conception a nécessité deux années d'étude engageant des équipes pluridisciplinaires et dans le but de réduire au maximum les coûts, les travaux de réalisation ont été planifiés pour une période de très courte durée (26 mois). Ce qui a imposé, en période moyenne, un rythme de production de plus de 10 logements par jour et en période de pointe une production de 30 logements par jour.

Divisée en 7 tranches, l'exécution du programme a été confiée à 5 grandes entreprises nationales. Une première livraison de 1 200 logements a été effective au terme de 18 mois de chantier et la dernière livraison est intervenue au terme de 26 mois.

Ainsi la rigueur et la qualité des études et le respect du planning ont permis l'achèvement de l'ensemble immobilier dans les délais prévus à un coût conforme au budget initial.

.../...

(Continuez au verso si nécessaire)

4/6

VII - EVOLUTION DU PROJET -SUITE-

Progressivement occupés depuis Septembre 1982, les logements de "DAR LAMANE" sont appropriés par les attributaires qui s'organisent en vie de quartier et opèrent des aménagements notamment au niveau des rez-de-chaussée (jardinets, plantation, grilles aux fenêtres....), parallèlement à l'aménagement des locaux commerciaux.

IX. IMPORTANCE DU PROJET

1. A votre avis, quelle est la signification principale du projet ?

Veuillez décrire les aspects du projet qui vous paraissent particulièrement aboutis, par exemple du point de vue technique, économique et social, ou de son intégration dans le contexte culturel, climatique, etc. ?

- De 1963 à 1979, la Compagnie Générale Immobilière (C.G.I.) a réalisé et vendu une centaine de programmes immobiliers à travers 15 Villes du Royaume du Maroc correspondant à 4 471 logements.

- Depuis la fin des années 1970, et dans le cadre des orientations tracées par les pouvoirs publics, la Compagnie Générale Immobilière s'est engagée dans un renforcement considérable de la production de logements pour les couches moyennes et modestes et participe de manière active à la résorption du déficit en logements que connaît le Pays.

- Cette direction nouvelle a conduit la Compagnie Générale Immobilière à projeter une grande opération immobilière à CASABLANCA pour contribuer au rééquilibrage du tissu urbain en réalisant une zone résidentielle à proximité de la zone industrielle.

- Première étape vers la réalisation de grandes cités dans de nombreuses Villes du Royaume, le projet "DAR LAMANE" a été particulièrement étudié pour qu'il revête un caractère exemplaire et expérimental.

- Par sa situation même dans la zone Sud-Est de Casablanca, à 6 kilomètres du Centre Ville, le projet contribue à la relève du défi que constitue la croissance urbaine dans une grande métropole d'un pays en développement. En effet, Casablanca s'étendait en 1982 sur près de 100 000 hectares et regroupait 2 400 000 habitants, soit 12 % de la population totale du Maroc ou le quart de sa population urbaine. Dotée d'un rythme de croissance élevé, cette métropole atteindra 3 millions d'habitants en 1990 et 4 millions en l'an 2000. Plus que des actions ponctuelles, cette croissance urbaine démesurée nécessite une stratégie de la production de l'habitat pour le grand nombre. La contribution de la C.G.I., premier promoteur immobilier du Royaume, a été d'engager une action expérimentale où se conjuguent des impératifs de coût économique, de délais et d'adéquation à l'usage d'un habitat destiné à une population marocaine actuelle.

- Ainsi, l'importance du projet ne tient pas uniquement à son ampleur - 4 022 logements dotés de tous les équipements nécessaires à une population de près de 25 000 habitants et représentant un coût global de 420 Millions de dirhams - mais également, d'une part, à la précision des études et du montage technico-financier, à une démarche et une organisation qui ont permis de réduire au maximum le coût de revient du logement, par le recours à des traitements informatiques pour la budgétisation, la planification, la coordination et l'ordonnancement des travaux, par le recours à des recherches technologiques de procédés de construction ; l'importance du projet tient également, d'autre part, à l'intérêt accordé à des données sociologiques relatives à l'usage. Toute .../..

2. Veuillez indiquer dans quelle mesure le client et l'utilisateur sont satisfaits de la réalisation.

Opération pilote pour la Compagnie Générale Immobilière, "DAR LAMANE", outre sa contribution au rééquilibrage urbain de CASABLANCA et la mise à disposition de logements en grand nombre dans une zone industrielle, avec les avantages que cela induit au plan du transport qui fait problème dans la capitale économique, représente pour ses promoteurs une opération d'envergure, réalisée dans les meilleurs délais et qui a amplement bénéficié à la population cible visée (revenus inférieurs à 2 000,00 DH par mois).

.../...

IX. - IMPORTANCE DU PROJET (IX-1 - SUITE)

une série d'enquêtes sur la vie de quartier, les pratiques sociales, les transformations apportées par les usagers dans l'habitat économique en milieu urbain, ont guidé la conception du projet. L'aménagement des espaces d'habitation, le regroupement sur des cours - arrière semi-privées de même que le traitement urbanistique et architectural de "DAR LAMANE" sont à cet égard, significatifs.

- On y note d'emblée une véritable rupture de la monotonie coutumière aux grands ensembles d'échelle comparable et destinés aux mêmes catégories sociales. Rupture par la variation des cellules logements (plus de 90 variantes) et de leur regroupement, par la variation des façades des niveaux, des couleurs et des éléments d'architecture, par la création d'unités de voisinage et de lieux sécurisants pour les enfants ainsi que par le soin apporté aux équipements.

- Ces derniers ont fait l'objet d'un traitement plastique particulier intégrant des éléments de décoration traditionnels (Zellij, Moucharrabieh, fontaines, pierre taillée...) et constituent des repères et des symboles d'identification culturelle pour les habitants.

- L'ensemble de ces efforts ont contribué à faire de "DAR LAMANE" un Complexe d'habitat personnalisé et moderne destiné à une population de revenus modestes.

- Les résultats positifs de cette réalisation ont conduit la Compagnie Générale Immobilière à engager la construction de deux complexes immobiliers analogues : "AL QODS" (4 000 logements) en zone industrielle à CASABLANCA et "HAY EL FATH" (4 400 logements) à RABAT. Projets représentant une nouvelle étape de la politique de la C.G.I. en matière de Promotion Immobilière et où ont été investies les leçons tirées de la réalisation expérimentale que constitue "DAR LAMANE" qui est en fait la première étape d'une recherche opérationnelle des modalités appropriées à la production d'un habitat du grand nombre et d'une architecture marocaine contemporaine.

IX - IMPORTANCE DU PROJET (IX-2 - SUITE)

C'est ainsi que plus de 90 % des attributaires, accédant à la propriété, bénéficient des avantages du code immobilier et disposent de fait d'un prêt équivalent à 90 % du prix de vente à un taux d'intérêt annuel réduit de 7 % sur une durée de 25 ans.

Les mensualités de remboursement varient de 475,00 DH à 566,10 DH pour des prix de vente de logements "3 pièces" allant de 80 000,00 DH à 90 000,00 DH (soit en dollars d'environ 8 000 à 9 000 \$ U.S.).

Il est à noter que pour les bénéficiaires de cette opération, ces mensualités qui complètent l'apport initial (variant de 8 000,00 DH à 9 000,00 DH) représentant des montants mensuels très nettement inférieurs aux loyers mensuels pratiqués à CASABLANCA pour des logements analogues (de l'ordre du 1/3).

Par ailleurs, compte-tenu des témoignages recueillis jusqu'à présent et d'enquêtes sur les modalités d'occupation (auxquelles participe la C.G.I.), les usagers semblent satisfaits de ce complexe immobilier.

.../...

Cette satisfaction se manifeste au premier plan quant aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de l'ensemble qui identifient "DAR LAMANE", lui donnent une personnalité et en font progressivement un point fort et un lieu de repère dans une zone industrielle qui s'était développée sans planification ni ordonnancement.

Par ailleurs, cette satisfaction se manifeste également en raison de la disponibilité d'équipements socio-culturels adaptés à une vie communautaire et au niveau de l'organisation des cellules-logements et des prestations réalisées pour leur amélioration (revêtements de sols en grès cérame, menuiserie soignée en sapin rouge, appareillage sanitaire de bonne qualité etc...), autant de prestations qu'il est très rare de rencontrer pour ce standing de logements économiques.

Une autre raison de satisfaction observée concerne le nombre réduit de copropriétaires par immeuble (8 à 12 copropriétaires au lieu de 20 à 30 copropriétaires dans les immeubles d'habitat économique dans des cités analogues). Cela induit de bons rapports de voisinage qui se manifeste entre autres par le bon entretien des parties communes. A cela s'ajoute une autre satisfaction qui tient à la séparation des voies de circulation et assure une réelle sécurité, notamment pour les enfants dans les nombreuses cours encadrées par les immeubles, qui sont autant d'espaces semi-privés pris en charge et aménagés par les résidents de "DAR LAMANE".

*

*

*

*

X. DOCUMENTATION REQUISE

1. Les pièces demandées ci-dessous constituent le minimum requis pour la constitution d'un dossier de présentation. Ce dernier étant assemblé par les soins de notre bureau, il vous est demandé de ne pas envoyer de documents reliés ou collés. Toutes les pièces envoyées doivent être soigneusement spécifiées :

A. Carte de situation du projet indiquant l'endroit en ville, le quartier, la communauté ou le site.

B. Dix (10) épreuves photographiques (format maximum et idéal pour présentation standardisée format A4: 18 × 24 centimètres).

C. Vingt (20) diapositives: 24 × 36 millimètres.

D. Plans: format maximum et idéal pour présentation standardisée format A3: 29,7 × 42 centimètres.

Plan de situation ;

Plan masse ;

Plans par étage ;

Coupes ;

Façades.

E. Curriculum vitae, ou brochure informative.

2. Toute documentation supplémentaire est la bienvenue ; spécifiez-en chacune des pièces soumises.

3. Veuillez indiquer toutes autres sources d'informations relatives au projet, e.g. publications, contacts, etc.

Veuillez noter que la soumission de ce dossier est une obligation préalable pour participer au Prix. Toutes les informations contenues dans ce formulaire seront traitées comme strictement confidentielles, jusqu'à l'annonce des lauréats. Ces documents ne pourront par la suite être mis à disposition par le Prix Aga Khan d'Architecture qu'à des fins informatives. Cependant, les personnes désirant publier ou reproduire ces informations devront en obtenir l'autorisation préalable auprès de l'auteur concerné.

Signature MOHAMED BASTOS

Nom (en imprimé) COMPAGNIE GENERALE IMMOBILIERE Date 15 MAI 1985

Tout matériel doit être envoyé à l'adresse suivante :

Le Prix Aga Khan d'Architecture
Section Procédure
32, chemin des Crêts-de-Pregny
1218 GRAND-SACONNEX
Suisse

Téléphone : (22) 98 90 70

Télex : 28842 AKAA CH

Télégramme : AKAWARDS